

ก่อสร้างโครงเหล็กตรงที่ว่างระหว่างอาคาร : จังซีมันต้องถอน !!

กรณีการก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ในบริเวณพื้นที่ซึ่งกฎหมายบัญญัติห้ามเอาไว้ เช่น บริเวณพื้นที่ว่างระหว่างตึกแถว หรือที่ดินบริเวณแนวถนนอาคาร เพราะต้องการให้เว้นไว้เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การผังเมืองและการสาธารณสุขนั้น ไม่อาจทำได้ แต่ก็ยังมีผู้ฝ่าฝืนให้พบเห็นกันอยู่บ่อยๆ ซึ่งก็เดือดร้อนไปถึงเพื่อนบ้านใกล้เคียงที่ต้องมาดำเนินการร้องเรียนหรือฟ้องร้องเป็นคดีขึ้นโรงขึ้นศาล

เช่นเดียวกับคดีอุทหาทรณ์ที่ผมนำมาบอกเล่าแก่สลิปกันในวันนี้ โดยนางโบตันเจ้าของโรงรับจำนำแห่งหนึ่งได้ติดตั้งโครงเหล็กพร้อมหลังคาและผนังแผงลวดตาข่ายโครงคร่าวเหล็กเลื่อนได้ ในที่ว่างระหว่างตึกแถวซึ่งติดกับตึกแถวซึ่งเป็นโรงรับจำนำของตน เพื่อนบ้านจึงร้องเรียนไปยังผู้ว่าราชการจังหวัดว่า การก่อสร้างโครงเหล็กพร้อมหลังคาฯ ดังกล่าว ของนางโบตันจะเกิดปัญหาความไม่ปลอดภัยหากเกิดเพลิงไหม้ขึ้น เพราะระดับเพลิงจะไม่สามารถเข้าไปปฏิบัติงานได้ นายกเทศมนตรีจึงสั่งการให้ตรวจสอบทันที

ผลการตรวจสอบปรากฏว่า มีการต่อเติมโครงเหล็กฯ ตามที่ร้องเรียนจริง ซึ่งขัดต่อ ข้อ 34 วรรคสาม และวรรคห้า ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ซึ่งกำหนดให้ระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง 40 เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่กว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร เป็นช่วงตลอดความลึกของห้องแถวหรือตึกแถวเพื่อเชื่อมกับที่ว่างหลังอาคาร และที่ว่างนั้นจะก่อสร้างอาคาร รั้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใด หรือจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักรถยนต์ หรือที่พักรถรวมมูลฝอย ไม่ได้

นายกเทศมนตรีจึงสั่งให้นางโบตันรื้อถอนตามระเบียบ ! โดยให้เหตุผลว่านางโบตันได้ทำการก่อสร้างต่อเติมอาคารชนิดตึกแถว 2 ชั้น โดยดำเนินการต่อเติมโครงเหล็กพร้อมหลังคาเหล็กตลอดแนวความลึกของอาคาร และติดตั้งผนังแผงลวดตาข่ายโครงคร่าวเหล็กเลื่อนได้ จำนวน 2 แผง โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และเป็นการก่อสร้างในบริเวณที่กฎหมายห้ามไว้ อันเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ จึงสั่งการให้รื้อถอนภายใน 30 วัน นางโบตันยื่นอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตเทศบาลและเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นๆ ซึ่งได้ประชุมพิจารณาแล้วยืนตามคำสั่งเดิม

นางโบตันยังหัวหมอสู้อกว่า โครงเหล็กฯ ที่ก่อสร้างนั้นไม่ถือเป็นอาคาร ตามมาตรา 4 แห่ง พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 อีกทั้งไม่ใช่รั้ว กำแพงหรือสิ่งก่อสร้างอื่นใด ฯลฯ ตามกฎกระทรวงข้างต้น ดังนั้นมิใช่เป็นการดัดแปลงต่อเติมอาคารในบริเวณตามที่กฎหมายต้องห้าม อีกทั้งคำสั่งของนายกเทศมนตรีเป็นคำสั่งทางปกครองที่มีผลกระทบต่อกัน จึงต้องให้โอกาสตนได้โต้แย้งแสดงพยานหลักฐาน ตามมาตรา 30 วรรคหนึ่ง แห่ง พ.ร.บ.วิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.2539 เสียก่อน นอกจากนี้นายกเทศมตรียังไม่ได้แสดงเหตุผลว่า สิ่งก่อสร้างที่

ตนต่อเติมนั้นมีสภาพอาจเป็นอันตรายหรือไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้อย่างไร เรื่องจึงขึ้นสู่ศาลปกครองในที่สุด

คดีนี้ศาลปกครองสูงสุดท่านวินิจฉัยว่า มาตรา 4 แห่ง พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ได้นิยามความหมายของ “อาคาร” ว่า หมายถึง ตึก บ้าน เรือน ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงานและสิ่งทีก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ ส่วนคำว่า “ดัดแปลง” หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลดหรือขยาย ซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่างๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม และมิใช่การซ่อมแซม หรือดัดแปลง ที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งข้อ 1 วรรคหนึ่ง ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ.2528)ฯ กำหนดว่า การกระทำที่ไม่ถือเป็นการดัดแปลงอาคาร คือ ... (3) การเปลี่ยนแปลง การต่อเติม การเพิ่ม การลด หรือการขยาย ซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่ง ส่วนใด เกินร้อยละสิบ... ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อกฎกระทรวงข้อ 34 วรรคสาม ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543)ฯ ที่ห้ามก่อสร้างอาคารระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง 40 เมตร

เมื่อนางโบตันเป็นเจ้าของตึกแถวสองชั้น ซึ่งเป็นตึกแถวถึงสิบคูหา มีความยาวรวมกันถึง 40 เมตร โดยได้ติดตั้งโครงเหล็กพร้อมหลังคาเหล็กยึดตลอดแนวความลึกของอาคาร ในบริเวณคูหาของตนกับอาคารตึกแถวอีกฟากหนึ่ง จึงมีลักษณะเป็นสิ่งที่สร้างขึ้นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ และโดยที่การกระทำดังกล่าวเป็นการต่อเติมหรือขยายส่วนด้านข้างอาคารตึกแถว อันอยู่ในความหมายของคำว่าอาคารและคำว่า ดัดแปลง ตามมาตรา 4 แห่ง พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 แม้ส่วนที่ก่อสร้างขึ้นหรือดัดแปลงทั้งหมดจะมีน้ำหนักมวลรวมไม่เกินร้อยละสิบของน้ำหนักโครงสร้างอาคารเดิมก็ตาม แต่ก็เป็นกรก่อสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างอื่นใดในบริเวณที่กฎหมายห้ามไว้ อันมีวัตถุประสงค์เพื่่อมุ่งคุ้มครองประโยชน์และความปลอดภัยของประชาชน การกระทำของโบตันจึงขัดกับกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว

นายกเทศมนตรีจึงมีอำนาจออกคำสั่งให้รื้อถอนได้ โดยไม่ต้องเปิดโอกาสให้โต้แย้งแสดงพยานหลักฐานก่อน ตามมาตรา 30 วรรคหนึ่ง แห่ง พ.ร.บ.วิธีปฏิบัติราชการทางปกครองฯ เพราะกฎหมายดังกล่าวมีวัตถุประสงค์คุ้มครองคุ้มครองที่มีสิทธิตามกฎหมายในการก่อสร้างอาคารแล้วถูกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นไปกระทบต่อสิทธิแต่กรณีของนางโบตัน (ผู้ฟ้องคดี) นั้น ไม่มีสิทธิตามกฎหมายอยู่ก่อนที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีคำสั่งให้รื้อถอน ฉะนั้น คำสั่งรื้อถอนส่งก่อสร้างของนางโบตันของนายกเทศมนตรี จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว (อ.696/2557)

ทันทีที่ทราบผลการตัดสิน เสียวลีของเพลง จังซีมันต้องถอน !! ก็แว่วเข้ามาในหัวของนางโบตันโดยฉับพลัน....

ครองธรรม ธรรมรัฐ